

Beratung & Verkauf:
Andreas Feiler
T +43 664 120 32 37



OBJEKTDATEN

Objektnr. 2065
3500 Krems an der Donau

ANLEGERWOHNUNG MIT KÜCHE: KREMS, ALTSTADT, NEUBAU: 3 ZIMMER, 80 M² WFL., LOGGIA, H10/T4

Wohnfläche	80,46 m ²	fGEE	0,84
Zimmer	3	HWB (kWh/qma)	34,4
Badezimmeranzahl	2		
Loggiafläche	7,26 m ²		
Kellerfläche	3,53 m ²		
Kaufpreis	435.600,- €		

OBJEKTBSCHREIBUNG

TOP 4 / HAUS 10

ERSTE LAGE, NEUBAU:

ANLEGERWOHNUNG MIT LOGGIA

Direkt an der historischen Stadtmauer, eingebettet in die charmante Atmosphäre der Kremser Altstadt und dennoch angenehm ruhig gelegen in der Mühlbachgasse 10, vereint diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung zeitgemäßen Wohnkomfort mit außergewöhnlicher Lagequalität. Die unmittelbare Nähe zur Fußgängerzone, zu Gastronomie, Kultur und Nahversorgung macht diese Adresse zu einer der begehrtesten Wohnlagen von Krems.

INVESTMENT MIT LANGFRISTIGER PERSPEKTIVE

Die Wohnung stellt eine attraktive Anlegerwohnung mit stabiler Nachfrage im innerstädtischen Wohnsegment dar. Die Kombination aus historischer Bestlage, moderner Neubauqualität, privatem Außenbereich sowie optimal dimensionierter Wohnfläche spricht eine breite Mietzielgruppe an und unterstützt eine nachhaltige Vermietbarkeit. Besonders interessant ist die langfristige Perspektive dieser Immobilie: Die Wohnung eignet sich hervorragend für eine spätere Eigennutzung – etwa als hochwertiger Wohnsitz im Alter, als Stadtwohnung für berufliche oder private Aufenthalte oder als Vorsorgeobjekt für Kinder oder Familienmitglieder. Gerade diese flexible Nutzungsmöglichkeit verleiht Anlegerwohnungen in Innenstadtlagen eine überdurchschnittliche Wertstabilität und macht sie zu einem verlässlichen Bestandteil einer nachhaltigen Vermögensstrategie.

Per 01.01.2026 beträgt der jährliche Rohertrag der Wohnung € 11.783,16, die Nettorendite 2,7%.

Der Nettoverkaufspreis für die Wohnung beträgt € 435.600,-.

DURCHDACHTE RAUMPLANUNG MIT HOHEM WOHNKOMFORT

Die im 1. Obergeschoß gelegene Wohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von 80,46 m², die ein großzügiges und zugleich sehr gut strukturiertes Wohngefühl vermittelt. Sie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Mehrpersonenhaushalte. Das Herzstück bildet der 30,28 m² große Wohn-, Ess- und Kochbereich, der durch großflächige Verglasungen mit Tageslicht durchflutet wird und ein offenes, modernes Wohnambiente schafft. Von hier aus gelangt man direkt auf die Loggia, die einen geschützten Freiraum mitten in der Altstadt bietet. Der Blick auf die historische Umgebung und die ruhige Lage verleihen diesem

Außenbereich eine besondere Aufenthaltsqualität.

ZWEI BADEZIMMER – EIN SELTENER KOMFORTVORTEIL

Ein besonderes Qualitätsmerkmal dieser Wohnung ist die Ausstattung mit zwei Badezimmern, die sowohl im Alltag als auch bei Familiennutzung oder Gästeempfang einen deutlichen Mehrwert bieten. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken und schafft damit einen privaten Rückzugsbereich. Das zweite Badezimmer ist vom Vorraum aus erreichbar und mit bodengleicher Dusche, Waschbecken sowie WC ausgestattet. Ein zusätzlicher Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für praktischen Stauraum und unterstreicht die durchdachte Alltagstauglichkeit der Wohnung.

AUSSTATTUNG MIT WOHLFÜHLFAKTOR

Die Bewohnerinnen und Bewohner können sich auf eine exklusive Innenausstattung freuen, die höchsten Wohnkomfort bietet. Eine individuell regelbare Fußbodenheizung sorgt im Winter für wohlige Wärme und verwandelt sich während der heißen Monate des Jahres in eine geräuschlose und zugluftfreie Naturkühlung. Ergänzend dazu ermöglicht die elektrische Außenbeschattung selbst an heißen Tagen eine angenehm kühle Wohnatmosphäre – und das mit geringem Energieeinsatz. Hochwertiger Eichenparkett in geölter Natur-Optik verleiht den Wohnräumen ein edles Ambiente, während in den Badezimmern und WCs zeitloses Feinsteinzeug und Markenarmaturen den hohen Qualitätsanspruch unterstreichen. Die bodengleichen Duschen und die mit Feinsteinzeugplatten ausgestatteten Außenbereiche runden das Gesamtbild perfekt ab.

Einbauküche
Parkett Eiche Natur geölt
Fußbodenheizung (individuelle Regelung)
Naturkühlung während der Hochsommermonate
Komfortbad mit bodenbündiger Dusche
Markenarmaturen und -Sanitärkeramik
Verfliesung mit Feinsteinzeug 60x60 cm
Gemeinschafts-SAT-Anlage mit Multi-Switch
Glasfaserleitung bis in die Wohnung
Elektrische Außenbeschattung

MODERNE ENERGIESYSTEME - NIEDRIGE BETRIEBSKOSTEN

Die moderne Haustechnik gewährleistet nicht nur ein komfortables Raumklima, sondern auch niedrige Betriebskosten – ein entscheidender Vorteil in Zeiten steigender Energiekosten. Das innovative Heiz- und Kühlsystem basiert auf hocheffizienten Wärmepumpen mit Tiefenbohrungen, die den Energieverbrauch für Warmwasser, Heizung und Kühlung erheblich reduzieren. Eine auf den begrünten Dächern installierte Photovoltaikanlage liefert umweltfreundlichen Strom und trägt zur Versorgung von Beleuchtung, Liftanlagen sowie den Wärmepumpen bei. Dieses zukunftsweisende Energiesystem für modernes Wohnen verringert die laufenden Kosten und zugleich den ökologischen Fußabdruck. Die monatlichen Kosten inkl. USt. (Betriebskosten, Heizkosten und Instandhaltungsrücklage) belaufen sich auf € 323,21.

PARKPLÄTZE

Stellplätze in der Tiefgarage können angekauft und optional mit einer Wallbox für E-Fahrzeuge ausgestattet werden. Der Verkauf der Garagenplätze erfolgt provisionsfrei direkt vom Bauträger, ebenso wie die Wohnungen.

EXKLUSIVER RÜCKZUGSORT IN DER KREMSER ALTSTADT

Diese Wohnung vereint ein ideales Raumkonzept, zukunftssicheres Energiesystem, eine exklusive Ausstattung und außergewöhnliche Lage. Sie ist das perfekte Domizil für anspruchsvolle Bewohnerinnen und Bewohner, die urbanes Leben mit Privatsphäre und Komfort verbinden möchten.

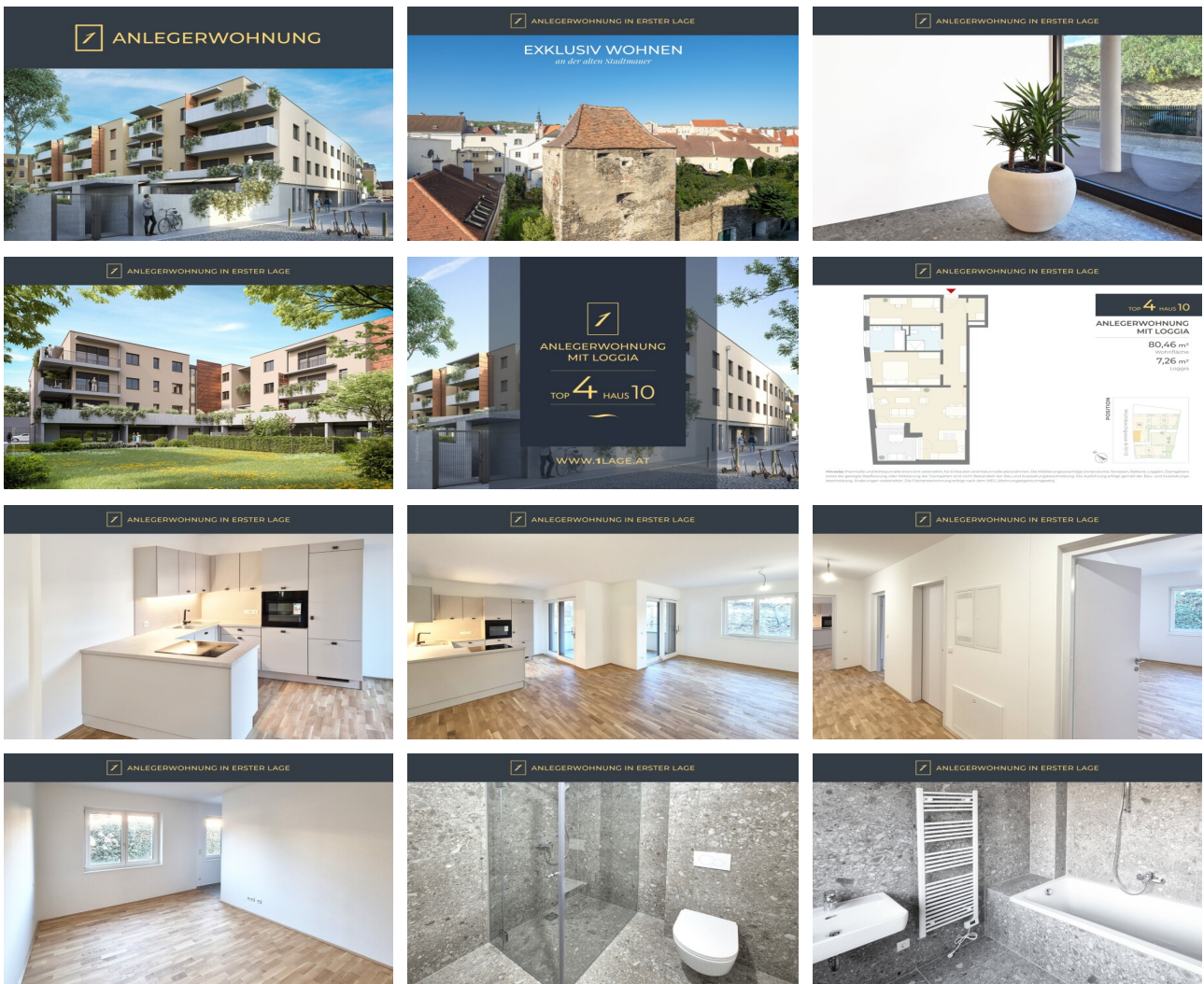
Ungewöhnlich ruhige innerstädtische Lage ohne Durchzugsverkehr (Sackgasse)
Attraktive Wohnraumkonzepte vom Studio bis zur luxuriösen 4-Zimmer-Wohnung
Großzügige Freiflächen wie Terrassen, Balkone, Loggien, Gärten, Grünflächen
2,65 m Raumhöhe, Beschattungssysteme, Holz-Alu-Fenster, bodengleiche Duschen, großflächige Verglasungen
Gründächer, Grünflächen und zahlreiche Pflanztröge zur Verbesserung des Mikroklimas
Innovatives Heiz- und Kühlsystem mit Tiefenbohrungen und Wärmepumpen

Hauseigene Photovoltaik-Anlage zur Verringerung des allgemeinen Energiebedarfs
Fahrrad- und Kinderwagenraum im Erdgeschoß
98 Garagenplätze (optional)

PRIVILEGIERTE LAGE

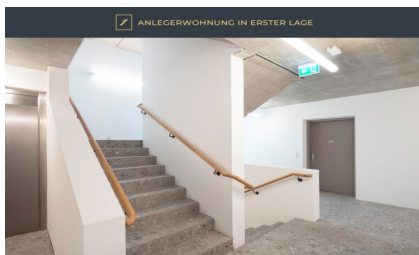
Wohnen im Zentrum ist heute ein Privileg und eine neue Definition von Luxus. Kurze Wege zur Arbeit, Universität oder zum Supermarkt bedeuten mehr Zeit für die schönen Dinge des Lebens. Die braucht man in Krems auch, denn nur einen oder zwei Sprünge entfernt wartet stets ein vielfältiges kulturelles Angebot und mit der Wachau, einem UNESCO-Weltkulturerbe, liegt eine einzigartige Erholungs- und Genussregion direkt vor der Haustür. Ob Radtouren, Wanderungen oder kulinarische Highlights mit exquisiten Weinen – hier lässt sich Lebensqualität auf höchstem Niveau genießen. Kein Wunder, dass Krems mehrfach als Stadt mit der höchsten Lebensqualität Österreichs ausgezeichnet wurde.

FOTOS

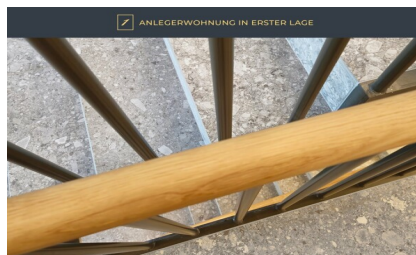




ANLEGERWOHNUNG IN ERSTER LAGE



ANLEGERWOHNUNG IN ERSTER LAGE



ANLEGERWOHNUNG IN ERSTER LAGE



ANLEGERWOHNUNG IN ERSTER LAGE

EFFIZIENTE TECHNOLOGIEN
 WÄRMEPUMPEN mit Tiefenbohrungen + PHOTOVOLTAIK
WWW.ELAGE.AT



ANLEGERWOHNUNG IN ERSTER LAGE

KOMFORT
 365 Tage im Jahr bestens klimatisiert: NATURKÜHLUNG während der Hochsommermonate
WWW.ELAGE.AT



ANLEGERWOHNUNG IN ERSTER LAGE

DIGITALE ANBINDUNG
 GLASFASERLEITUNG bis in die Wohnung
WWW.ELAGE.AT



ANLEGERWOHNUNG IN ERSTER LAGE

OPTIONAL
 IHR EIGENER PARKPLATZ IN DER TIEFGARAGE
WWW.ELAGE.AT



ANLEGERWOHNUNG IN ERSTER LAGE

OPTIONAL
 WALLBOX (11 kW)
 Transformieren Sie Ihren Parkplatz in eine immer freie Ladestation
WWW.ELAGE.AT



ANLEGERWOHNUNG IN ERSTER LAGE



ANLEGERWOHNUNG IN ERSTER LAGE



WOHNEN IN DER KREMSER ALTSTADT



ANLEGERWOHNUNG IN ERSTER LAGE



LEGENDE
 Terrassen / Balkone
 Eigengärten
 Allgemeines Grünflächen
 Gehweg
 Haus- & HL-Ü
 Mittelraum
 Kinderwagenraum
 Fahrradraum
 Hauswache
 Einlieger-Garage

WICHTIGE HINWEISE

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

Downloads, Kaufnebenkosten, unsere AGB und Kontaktdaten finden Sie unter INFO / KONTAKT.

LINK ZUM OBJEKT

<https://heilig.immobilien/i/2065>

